

# Elysées Pierre

*Rapport Annuel 2009*



Rue d'Aguesseau - Boulogne-Billancourt (92)

HSBC 

Votre banque, partout dans le monde

# Elysées Pierre

## Rapport annuel 2009

### Édito

*Chers Associés,*

*L'année 2009 a été très satisfaisante pour Elysées Pierre.*

*Avec un taux d'occupation en amélioration, à plus de 95 %, votre SCPI affiche un résultat par part en progression pour la dixième année consécutive à 34,80 €, en croissance de 5 % par rapport à 2008.*

*La légère baisse (de l'ordre de 1 %) de l'Actif Net Réévalué (Valeur de Réalisation), à comparer à la baisse des valeurs de l'immobilier de bureau supérieure à 8 %, démontre la pertinence des options d'investissement mises en œuvre au cours de ces dernières années.*

*Enfin, Elysées Pierre a été en position de bénéficier d'un marché redevenu favorable aux acheteurs, en investissant à contre cycle, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 mars 2010, plus de 100 M€ principalement à la Défense et dans Paris intra-muros avec un rendement moyen de 7,5 %.*

*Ces investissements de grande qualité sur le plan immobilier et dont la rentabilité financière est très satisfaisante sont en ligne avec la stratégie déployée chez Elysées Pierre depuis plus de 10 ans.*

*Ils permettent de renforcer votre patrimoine jusqu'au cœur de Paris avec de très belles signatures, contribuant à long terme à la solidité et la diversité des actifs de votre SCPI.*

*Elysées Pierre montre ainsi sa grande capacité à affronter une conjoncture économique dégradée.*

*Néanmoins, l'exercice 2010 devrait être impacté par des éléments négatifs qui pèseront sur le montant des loyers collectés. Il s'agit principalement de la baisse des indices, des renégociations de loyers indispensables pour pérenniser nos locataires sur nos immeubles, d'un marché locatif plus difficile qui se traduit par un allongement des délais de relocation et des efforts accrus en termes de mesures d'accompagnement.*

*C'est dans cette perspective qu'en accord avec votre Conseil de Surveillance, il a été décidé de vous proposer de maintenir le coupon à 33 € au titre de l'exercice 2009 et d'accroître les réserves de votre SCPI.*

*Le montant des réserves distribuables (report à nouveau et plus values) constituées ces dernières années par Elysées Pierre devrait permettre de stabiliser votre coupon à 33 € en 2010. Votre SCPI est en position favorable pour bénéficier de la reprise du marché locatif qui ne manquera pas d'intervenir, dès que la conjoncture économique générale s'améliorera.*

*Soyez assurés des efforts constants d'HSBC Reim pour gérer votre patrimoine dans ce sens.*

*Très Cordialement,*

*Le Directoire*



# Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2010

48 bis, rue Fabert PARIS (7<sup>e</sup>)



<b>Organes de Gestion et de Contrôle</b>	2
<b>Conseil de Surveillance</b>	3
<b>Rapport de la Société de Gestion</b>	4
Marché immobilier	5
Capital social	6
Patrimoine immobilier	8
Situation locative	16
Présentation des comptes	19
Annexes	26
<b>Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels</b>	36
<b>Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées</b>	37
<b>Organisation et contrôle</b>	38
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	39
<b>Texte des résolutions</b>	40

Sommaire

# Organes de Gestion et de Contrôle

## Société de Gestion HSBC REIM (France)

SA au Capital de 230 000 €, filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT, elle-même filiale détenue directement à 92,11 % et indirectement à 100 % par HSBC France  
Siège social et Bureaux : 15, rue Vernet - 75008 PARIS  
Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille n°GP 08000013 avec effet au 30/05/2008.

### Le Directoire de la Société HSBC REIM (France) est composé de :

<b>Président</b>	<b>Dominique PAULHAC</b> <i>Directeur de la Direction des Affaires Immobilières de HSBC FRANCE</i>
<b>Membres</b>	<b>Laurent GUIZE</b> <i>Directeur Général de HSBC REIM (France)</i> <b>Patricia DUPONT-LIEVENS</b> <i>Directeur Général en charge de l'Asset Management Immobilier</i> <b>Agnès FELZINE</b>
<b>Secrétaire</b>	<b>Elisabeth THORIGNY</b>

### Le Conseil de Surveillance de la Société HSBC REIM (France) est composé de :

<b>Président</b>	<b>Caroline BROUSSE</b> <i>Chief Executive Officer - HSBC Global Asset Management (Europe)</i>
<b>Vice-Président</b>	<b>Stéphanie PATEL</b> <i>Directeur du développement produits – marché des particuliers et des professionnels - HSBC</i>
<b>Membres</b>	<b>Olivier GREGOIR</b> <i>Directeur Général HSBC ASSURANCES VIE (France)</i> <b>Vincent LEDOUX</b> <i>Directeur des Investissements pour HSBC PRIVATE BANK France</i>

## Gestion et Commercialisation

<b>Gestion</b>	<b>Maria Helena BODEREAU</b> <i>Directeur Financier</i>
<b>Commercialisation</b>	<b>Evelyn CESARI</b> <i>Directeur du Marché des Particuliers</i> <i>Tél. : 01 40 70 39 44</i>

60, route de Sartrouville - Le Pecq (78)

12, avenue Gay Lussac - Elancourt (78)



## Elysées Pierre

Société Civile de Placement Immobilier

Régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 à L 214-84-3, L 231-8 à L 231-21 et R 214-116 à R 214-143-1 du Code Monétaire et Financier et les articles 422-1 à 422-46-2 du Règlement Général de l'AMF.

Siège social : 103, Avenue des Champs Elysées – PARIS 8<sup>ème</sup>

Adresse postale : 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08

SIREN : 334 850 575 RCS PARIS

## Conseil de Surveillance

### Président

**Jean-Claude ROUVES**

*Ancien Président de société en retraite*

### Vice-Président

**Gilles LAMARQUE**

*Directeur Général d'une société de lobbying*

### Membres

**Bernard BALAÏ**

*Architecte Retraité*

**Marc BARATON**

*Intermédiaire en opérations d'assurances*

**Dominique BOULOIS**

*Radiologue*

**Michel CATTIN**

*Chargé d'Etude Economique  
à la Chambre d'Agriculture du Doubs*

**Christian GAZET  
du CHATELIER**

*Administrateur de sociétés*

**Bertrand de GELOES**

*Chef d'entreprise dans le secteur  
du Transport*

**Jean-Bernard JULLIEN**

*Conseil indépendant en gestion  
de patrimoine*

**Henri KLINGER**

*Universitaire*

**Bernard LAPIERRE**

*Architecte honoraire en retraite*

**Louis du MASLE**

*Ancien Conseiller financier*

**Maurice PELLETIER**

*Ancien Expert judiciaire  
près la Cour d'Appel de Paris*

**Eric RITTER**

*Chef d'entreprise*

**Henri TIESSEN**

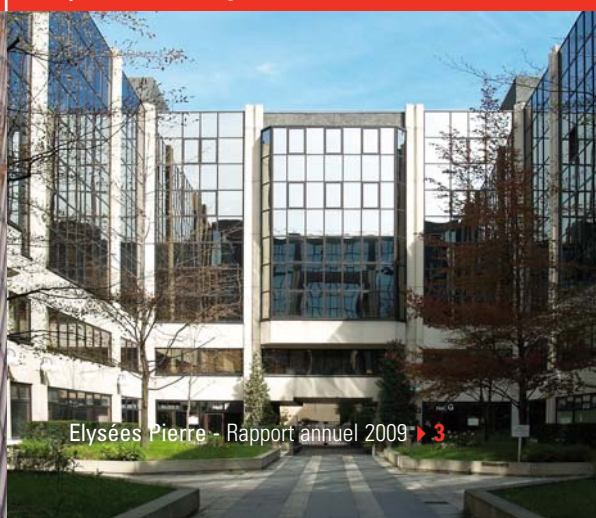
*Ancien Inspecteur d'assurances*

**Commissaires  
aux Comptes**

**Ernst & Young et Autres  
SNR Audit**

48, bis rue Fabert - Paris (75)

Espace Gallieni - Boulogne (92)



# Rapport de la Société de Gestion

## Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2010

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 21 et suivants des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de votre Société, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et l'affectation des résultats.

Après un bref rappel des tendances actuelles du marché immobilier, nous commenterons la situation du capital social actuellement en cours d'augmentation, l'évolution du patrimoine immobilier, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et vous rendrons compte des actions menées en matière de gestion du patrimoine et d'arbitrage des immeubles. ■

Bâtiment Epicure - Parc des Algorithmes - Saint-Aubin (91)



## Le marché immobilier

### Investissement France

Le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a chuté de 44 % en 2009, soit le niveau le plus faible d'investissement enregistré depuis dix ans. Le volume d'investissement atteint seulement 8,4 milliards d'euros, à comparer avec une moyenne de 15 milliards sur les 10 dernières années. Le marché des bureaux représente toujours 66 % des investissements réalisés en France. La région parisienne accueille 70 % des investissements, contre 67 % en 2008.

### Bureaux Ile-de-France

Les surfaces commercialisées sont en baisse de 23 % par rapport à l'année dernière, atteignant un volume de 1,8 millions de m<sup>2</sup> à un niveau proche des années 2003/2004. Ce sont les grandes surfaces qui enregistrent le recul le plus important, car divisées par deux en deux ans. Le niveau de l'offre a cru fortement cette année à un niveau équivalent à l'année précédente. Le stock disponible à moins d'un an dépasse les 5 millions de m<sup>2</sup>. Le taux de vacance immédiate est passé de 5,4 % à 7 % en l'espace d'un an. Dans le quartier Centre d'Affaires de la capitale, le loyer prime s'abaisse à 700 € HTHC/m<sup>2</sup>/an ; le loyer moyen pondéré s'élevant à 318 € en Ile de France.

### Bureaux Régions

Un volume de 990 000 m<sup>2</sup> a été placé en Régions en 2009, soit une baisse d'environ 17 % par rapport à 2008. Ce volume global est réparti entre 575 000 m<sup>2</sup> en locaux de seconde main, et 415 000 m<sup>2</sup> en locaux neufs.

L'offre immédiate s'élève à 2,5 millions de m<sup>2</sup>, contre 1,7 million en 2008, soit une hausse de 47 %.

Seule l'agglomération toulousaine a connu une hausse, avec +4 % de transactions.

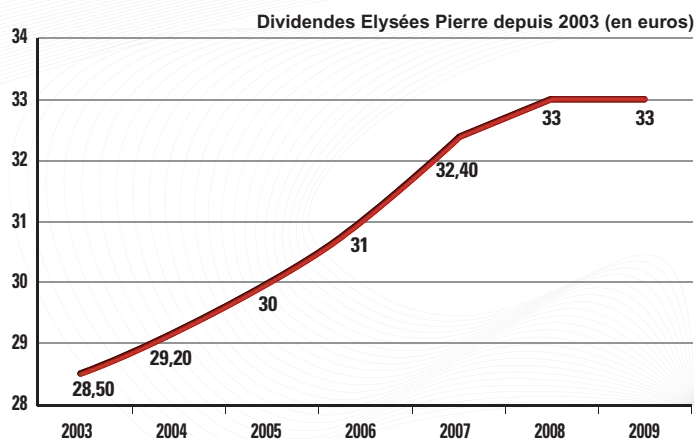
Strasbourg a connu la plus forte baisse avec -42 % de transactions par rapport à 2008.

Lyon et Nantes suivent, avec -30 % par rapport à 2008.

Lille, Aix/Marseille, ou encore Bordeaux résistent avec des baisses se situant entre -3 et -13 % des transactions.

### Au niveau de votre SCPI

Le montant des revenus annuels distribués est resté constant à 33,00 € par part.



Le marché secondaire a connu une très bonne fluidité : 62 877 parts ont été échangées au cours de l'exercice.

## Évolution du capital et du prix de la part

### Capital social

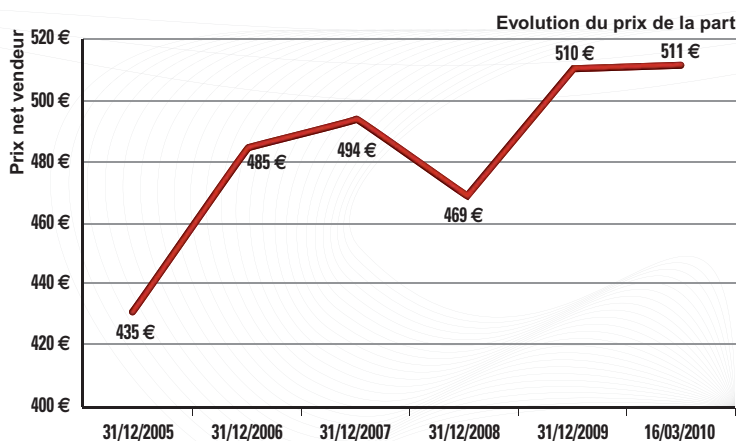
Le capital social de la SCPI ELYSEES PIERRE, s'élève à 305 000 000 €, divisé en 1 000 000 de parts de 305 € nominal, depuis la clôture de la 6<sup>ème</sup> tranche d'augmentation de capital, le 17 octobre 2008.

### Augmentation du capital social

Une septième tranche d'augmentation de capital d'un montant nominal de 30 500 000 € représentant la création de 100 000 parts a été lancée le 2 novembre 2009.

Entre le 2 novembre 2009 et le 31 décembre 2009, 65 641 parts d'une valeur nominale de 305 € ont été créées, soit 65,6% du montant de l'augmentation de capital.

### Marché secondaire



L'acquisition de parts sur le marché secondaire s'est poursuivie pendant la 7<sup>ème</sup> augmentation de capital.

Le marché secondaire a connu une forte activité au cours de l'année 2009.

Au cours de l'exercice 2009, 62 877 parts ont été échangées entre associés (dont 28 295 parts en gré à gré). Les transactions sur le marché secondaire (gré à gré inclus), d'un montant de 30,1 millions d'euros, représentent 5,53 % de la capitalisation au 31/12/2009.

Le prix moyen d'acquisition lors des confrontations de l'année 2009 se situe à 533,92 €.

A la dernière confrontation de l'année 2009, les parts se sont échangées à 556,85 € tous frais inclus.

Le nombre total de parts en attente de cession était de 648, soit 0,06 % du nombre total de parts.

## Modalités du marché secondaire

Les associés souhaitant céder ou acquérir des parts, adressent à la Société de Gestion, HSBC REIM (France), un mandat de vente ou d'achat, disponible sur le site Internet de la Société de Gestion, dûment complété et signé, précisant le nombre de parts à acheter ou à vendre et le prix proposé et complété des documents obligatoires nécessaires (pour toute nouvelle entrée en relation) demandés dans le mandat ou sur le site Internet.

Ces ordres doivent être transmis par tous moyens permettant au donneur d'ordre de faire la preuve de la passation de son ordre et de sa réception, avant 16 heures 30, la veille de la confrontation, jour ouvré.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au dernier jour ouvré le plus proche qui précède.

Ces ordres donnent lieu dans tous les cas à la remise d'un accusé de réception. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.

A réception, la Société de Gestion horodate les ordres après en avoir vérifié la validité et les inscrit par ordre chronologique sur un registre.

La Société de Gestion procède à intervalles réguliers et à heure fixe, uniquement le 3<sup>ème</sup> mardi de chaque mois à 11 heures, à l'établissement d'un prix d'exécution, par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits.

Si le 3<sup>ème</sup> mardi est un jour férié ou chômé, la détermination du prix d'exécution intervient le deuxième jour ouvré suivant à 11 heures.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de titres.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Chaque associé peut obtenir sur simple demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ce prix.

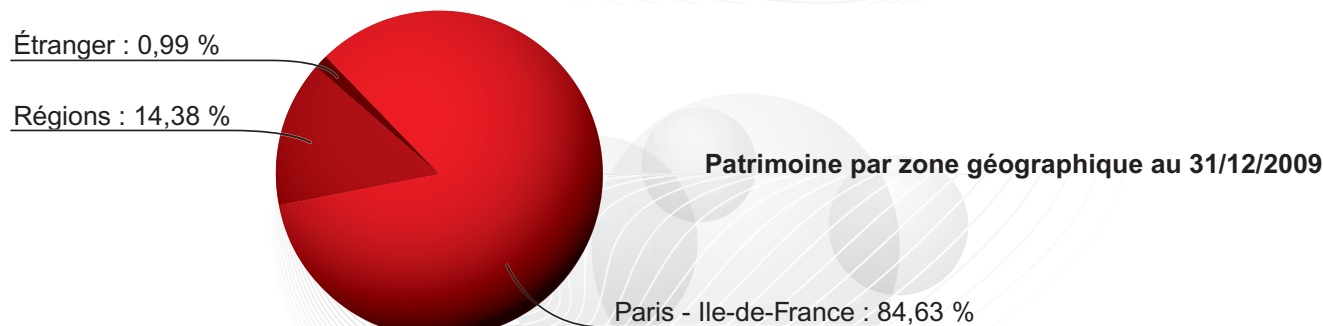
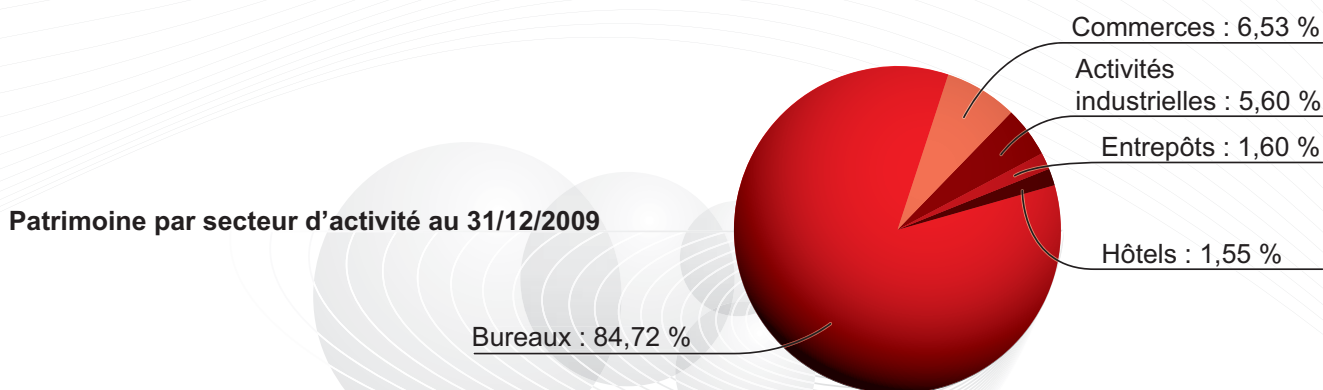
Lors des transactions, la Société de Gestion perçoit une commission de 3,5 % HT.

Toutefois, lors de la réalisation d'opérations de gré à gré, directement entre les associés, la Société de Gestion prélève des frais de transfert de 200 € HT par dossier, soit 239,20 € TTC.

## Évolution et évaluation du patrimoine immobilier

### Composition du patrimoine en valeur d'expertise

Au 31 décembre 2009, le patrimoine immobilier d'ELYSÉES PIERRE se compose de 125 immeubles répartis de la façon suivante :



### Évolution de la répartition du patrimoine d'Elysées Pierre par secteurs géographiques

	Nombre d'immeubles	Paris / Ile-de-France	Régions	Étranger
31/12/2009	125	84,63 %	14,38 %	0,99 %
31/12/2008	124	84,21 %	14,57 %	1,22 %
31/12/2007	125	84,36 %	14,31 %	1,33 %
31/12/2006	123	83,42 %	14,86 %	1,72 %
31/12/2005	112	81,67 %	16,26 %	2,08 %

# État du patrimoine immobilier au 31 décembre 2009

Situation	Description sommaire	m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
PARIS (7 <sup>e</sup> ) 16/18, avenue de Villars	Commerces	201	18/03/77	640 285,87
PARIS (14 <sup>e</sup> ) Place de Catalogne	Commerces	270	16/12/77	274 408,23
PARIS (16 <sup>e</sup> ) 7, rue Mesnil	Bureaux prof.	112	12/04/78	396 367,44
PARIS (7 <sup>e</sup> ) 72, rue de Sèvres	Bureaux	165	09/01/79	609 796,07
PARIS (20 <sup>e</sup> ) 10/16, rue de la Justice	Bureaux	1 029	06/06/79	1 707 428,99
PARIS (6 <sup>e</sup> ) 1, rue Cassette	Commerces	260	15/06/79	533 571,56
PARIS (14 <sup>e</sup> ) 2-17, rue Ferrus	Bureaux	812	19/12/79	1 579 770,87
PARIS (18 <sup>e</sup> ) 102, avenue de Saint Ouen	Commerces	745	25/07/79	954 343,91
PARIS (6 <sup>e</sup> ) 25, rue du Dragon	Commerces	130	30/04/80	426 857,25
PARIS (18 <sup>e</sup> ) 85, rue Caulaincourt	Bureaux prof.	405	26/05/81	1 143 367,63
PARIS (14 <sup>e</sup> ) 2, boulevard Jourdan	Bureaux	97	01/07/81	213 428,62
PARIS (9 <sup>e</sup> ) 6, avenue du Coq	Bureaux	195	22/10/82	457 347,05
PARIS (18 <sup>e</sup> ) 133, rue Damrémont	Commerces	380	23/11/82	594 551,17
PARIS (8 <sup>e</sup> ) 2/4, 4 bis rue Lord Byron 13,15,17 rue Chateaubriand	Bureaux	542	06/11/85	4 068 421,14
PARIS (5 <sup>e</sup> ) 3, boulevard Saint Michel	Commerces	461	21/05/86	1 524 490,17

18, rue Grange Dame Rose - Vélizy (78)

Le Brochant - 141 avenue de Clichy - Paris (17<sup>e</sup>)



Situation	Description sommaire	m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
PARIS (8 <sup>e</sup> ) 18, avenue de Messine	Bureaux	500	27/11/86	3 243 493,44
PARIS (5 <sup>e</sup> ) 2, rue Lhomond	Bureaux	530	17/12/86	2 019 949,48
PARIS (16 <sup>e</sup> ) 19, boulevard Delessert	Bureaux	303	30/12/86	1 372 041,16
PARIS (14 <sup>e</sup> ) - Héron Building 66 avenue du Maine	Bureaux	1 446	26/06/92	4 466 756,21
PARIS (15 <sup>e</sup> ) Tour Montparnasse	Bureaux	1 755	26/01/01	6 905 458,11
PARIS (4 <sup>e</sup> ) 41 boulevard Henri IV	Commerces	153	28/05/90	579 306,27
PARIS (10 <sup>e</sup> ) 126 rue du Faubourg St Denis	Bureaux	816	19/06/90	702 332,62
PARIS (7 <sup>e</sup> ) 50, rue Fabert	Bureaux	1 555	18/10/02	8 624 000,00
PARIS (10 <sup>e</sup> ) 228 rue du Faubourg Saint Martin	Bureaux	2 562	30/06/08	8 000 000,00
PARIS (12 <sup>e</sup> ) – Tour de Lyon 185, rue de Bercy	Bureaux	2 243	04/03/09	12 500 000,00
MARNE LA VALLEE (77) rue des Epinettes Z.I. de Torcy	Activités	3 590	26/11/80	716 510,38
MARNE LA VALLEE Grande Allée du 12 février 34 ZI de Noisiel (77)	Bureaux	483	17/02/87	579 797,49
BRIE COMTE ROBERT (77) Parc Commercial	Commerces	1 440	30/05/90	963 502,38
CROISSY BEAUBOURG (77) 4 rue des Vieilles Vignes	Bureaux	2 435	23/10/06	4 325 780,93

2/4, rue Maryse Hiltz - Toulouse (31)



Rue des Chauffours - Cergy Pontoise (95)



Situation	Description sommaire	m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 6 rue J P Timbaud « Le Campus »	Bureaux	1 091	04/07/88	2 150 474,31
VELIZY VILLACOUBLAY (78) Bât Avenir 18, rue Grange Dame Rose	Bureaux	2 757	07/11/94	6 604 602,67
LES MUREAUX (78) Z.A.C. Grand Ouest	Commerces	700	28/11/88	253 793,34
GUYANCOURT (78) rue Hélène Boucher	Bureaux	1 896	29/11/90	2 933 601,02
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 164 avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 275	17/06/94	1 219 592,14
MAISONS LAFFITTE (78) av. LONGUEIL / Av. du prieuré	Commerces	1 181	05/12/00	3 323 428,09
LE PECQ (78) 60 route de Sartrouville	Bureaux	4 695	26/07/05	8 319 617,09
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 2 rue Nieuport / 11 Morane Saulnier	Bureaux	6 222	12/09/05	13 300 000,00
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 1 rue des Hérons	Bureaux	27 472	03/10/05	31 364 749,70
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 16/18, avenue de l'Europe	Bureaux	5 431	26/01/06	7 570 000,00
TRAPPES (78190) 6, avenue Jean Rostand	Entrepôts	3 120	11/07/06	1 825 000,00
VOISINS LE BRETONNEUX (78) 160, avenue Joseph Kessel	Bureaux	1 873	11/12/06	1 800 000,00
ELANCOURT (78) 12 avenue Gay Lussac ZAC Clef de Saint Pierre	Bureaux	11 213	30/03/07	9 796 711,70
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 10/16, avenue des 3 Peuples	Bureaux	1 555	VEFA date acquisition : 30/05/2007 date achèvement : 05/10/2007	1 790 000,00
VELIZY VILLACOUBLAY (78) 32/36, avenue de l'Europe	Bureaux	5 570	23/11/07	12 533 730,00
VIGNEUX S/SEINE (91) Centre Commercial VALDOLY	Commerces	2 125	27/06/88	1 692 184,09
SAINT AUBIN (91) Les Algorithmes « Homère » 24 rue G. Picot	Bureaux	697	30/04/92	731 755,28

Situation	Description sommaire	m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
SAINT AUBIN (91) Bâtiment Epicure Parc des Algorithmes	Bureaux	2 124	11/12/06	1 919 147,98
COURBEVOIE (92) 2-4/6 9/23 rue Paul Bert 112 boulevard Verdun	Activités	9263	26/12/76	9 048 666,96
BOULOGNE (92) 31 rue Solférino	Activités	1 130	02/07/80	686 020,58
COLOMBES (92) 14/30 route de Mantes Le Charlebourg	Bureaux	1 441	20/12/90	1 855 939,19
ISSY LES MOULINEAUX (92) 39 & 33 rue du Gouverneur Eboué Le Diderot	Bureaux	1 842	23/12/1991 et 07/04/2009	6 276 449,39
LEVALLOIS (92) 6/8 Place Jean Zay	Bureaux	2 484	05/06/86	6 963 713,23
LA DEFENSE (92) - TOUR AREVA 37 <sup>ème</sup> , 38 <sup>ème</sup> , 39 <sup>ème</sup> étages Aile Sud - Aile Nord	Bureaux	6 122	30/11/94	30 217 716,16
BOULOGNE (92) Espace Gallieni 156-158 rue Gallieni	Bureaux	1 172	27/12/87	3 799 534,63
ANTONY (92) av. du Gal de Gaulle Centre d'Affaires	Bureaux	1 170	28/04/89	2 698 347,61
SURESNES (92) ZAC Louis Pasteur 4 Rue Monge/Quai Marcel Dassault	Bureaux	1 356	24/08/89	3 777 709,77
LEVALLOIS PERRET (92) 18 rue Trézel	Bureaux	1 204	05/04/90	2 639 215,40
RUEIL MALMAISON (92) 57/59 rue de Chatou Immeuble Ampère	Bureaux	1 976	17/04/90	4 689 177,26
BOULOGNE (92) 19 rue de Sèvres	Bureaux	1 562	20/01/93	3 968 850,54
BOULOGNE (92) 86-88, bd Jean Jaurès	Commerces	157	30/11/87	320 142,94
NEUILLY S/SEINE (92) 191/195, av. Charles de Gaulle	Bureaux	1 100	14/01/02	3 822 223,30
ISSY LES MOULINEAUX (92) 17, rue Ernest Renan	Bureaux	2 274	21/06/04	12 026 812,59
LA DEFENSE (92) TOUR FRANKLIN Terrasse Boieldieu	Bureaux	2 060	15/02/05	9 182 000,00

Situation	Description sommaire	m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
NANTERRE (92) 183, avenue Georges Clémenceau	Bureaux	331	08/09/06	850 000,00
MONTROUGE (92) 201, avenue Pierre Brossolette	Bureaux	1 667	11/12/06	4 696 735,06
VILLEPINTE (93) 1/3 avenue Georges Clémenceau	Activités	5 667	11/06/93	3 434 586,70
ROSNY SOUS BOIS (93) ZA La Garenne	Entrepôts	6 332	15/11/91	1 645 270,20
ROSNY SOUS BOIS (93) 5 rue de Rome ZAC de Nanteuil	Bureaux	424	28/11/91	590 639,30
NOISY LE GRAND (93) 12, boulevard du Mont d'Est 7/10 Porte Neuilly	Bureaux	1 188	27/09/06	2 077 307,00
NEUILLY PLAISANCE (93) 2, 4, 6, 8 rue Paul Cézanne	Bureaux	6 159	04/01/07	11 519 069,09
VINCENNES (94) 126/146 rue de Fontenay	Commerces	620	29/01/80	747 000,18
ARCUEIL (94) 47 avenue Laplace	Bureaux	245	21/07/80	254 103,30
LA VARENNE SAINT HILAIRE (94) 93 rue du Bac	Commerces	995	29/12/83	1 710 923,41
KREMLIN BICETRE (94) Angle 52/54 av. de Fontainebleau 5/7 rue de la Convention	Commerces	3 537	02/07/87	1 696 000,19
KREMLIN BICETRE (94) 91/97 avenue de Fontainebleau	Bureaux	3 733	08/07/87	7 362 434,30
VINCENNES (94) 8, rue des Minimes 39-43, rue Anatole France	Bureaux	5 815	09/12/04	15 810 909,51
RUNGIS (94150) 13/15, rue du Pont des Halles	Bureaux	11 967	01/12/2006 22 & 27/08/2007	18 775 062,82
CRETEIL (94) 11/13 rue Olof Palme	Bureaux	3 633	11/12/06	5 822 364,00
GONESSE (95) 94 rue de la Belle Etoile ZAC PARIS NORD II	Entrepôts	3 108	03/07/87	2 076 722,18
PARIS NORD II (95) 20-23 allée des Erables Les Erables	Bureaux	2 555	28/07/89	2 286 735,26
CERGY PONTOISE (95) 35 rue du Port rue des Chauffours	Bureaux	3 843	22/06/06	7 752 245,52

Situation	Description sommaire	m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
ARGENTEUIL (95) 145, rue Michel Carré Bâtiment EURIPIDE	Bureaux	3 495	11/12/06	4 936 688,36
SAINT VULBAS (01) allée des Cèdres Parc Industriel Plaine l'Ain	Bureaux	8 617	28/02/07	6 017 196,69
CAGNES SUR MER (06) av. du Général Leclerc Le Valincio	Commerces	1 333	25/05/79	1 189 102,33
CARROS LE NEUF (06) rue de l'Eusière et rue des Arbousiers	Commerces	800	13/05/80	457 347,05
NICE (06) 37/39 & 41 bd Dubouchage Le Consul	Commerces	243	27/11/84	548 816,46
VELAUX (13) av. Claude de Bussy ZAC de Levun	Commerces	710	18/06/80	289 653,13
MARSEILLE (13) 33/35 rue Leca / 11 rue Mazenod	Bureaux	2 642	25/06/80	1 360 195,26
VITROLLES (13) Les Bureaux du Parc	Bureaux	883	19/07/84	638 981,31
AIX EN PROVENCE (13) Hôtel du Roy René 14, bd du Roi René	Hôtels	1 700	25/10/88	4 060 225,44
MARSEILLE (13) - Les Citadines 4, place Bertas rue Sainte Barbe	Hôtels	1 664	16/06/92	2 789 817,02
DIJON (21) 3 av. J. Bertin & 1 rue L. Broglie	Bureaux	896	05/07/90	701 265,48
TOULOUSE (31) 57, rue Bayard	Bureaux	1 117	26/07/83	1 029 030,87
TOULOUSE - Labège (31) Technoparc B2 VOIE 5 5, rue du Complexe	Bureaux	971	29/12/88	1 115 979,57
TOULOUSE (31) rue M Huret et 2-4 rue M Hiltz FUTUROPOLIS	Bureaux	2 000	29/03/90	2 437 572,43
BORDEAUX (33) 1 Allée de Chartres 11 Quai Louis XVIII	Bureaux	1 590	28/09/84	1 900 719,71
BORDEAUX PESSAC (33) 142 avenue de Canejan	Bureaux	4 878	01/06/99	5 868 900,86

Situation	Description sommaire	m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
MEYLAN (38) 14 Chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 601	30/05/80	844 940,24
ZIRST DE MEYLAN (38) 35 Chemin du Vieux Chêne	Bureaux	1 471	28/12/90	1 356 796,25
GRENOBLE - L'Alliance (38) 84 rue des Alliés	Bureaux	890	19/05/89	686 020,58
GRENOBLE- EYBENS (38) 8-9 rue Roland Garros	Bureaux	784	06/12/90	686 020,58
GRENOBLE -EYBENS (38) Bât C Mini Parc Alpes Congrès	Bureaux	1 606	19/11/91	1 570 224,88
NANTES - Tardieu (44) 4 rue André Tardieu Ile Beaulieu	Bureaux	2 954	18/11/86	4 088 456,05
REZE (44) 30, rue Jean Monnet & rue Robert Schumann	Bureaux	1 320	17/01/08	2 720 000,00
ORLEANS (45)- La SOURCE Angle rue Coulomb/ rue Carbone	Bureaux	911	28/04/93	762 245,09
LA CHAPELLE SAINT MESMIN (45) ZA les Portes de Micy	Bureaux	843	28/03/91	686 020,58
ORLEANS (45) Parc d'activités Buffon rue Cuvier	Entrepôts	7 390	VEFA date acquisition : 14/04/2009	5 189 600,00
REIMS (51) 39 et 45 Impasse R. Fulton	Activités	1 340	03/10/80	502 480,61
LILLE - LT6 (59) 45 boulevard Jean Jaurès	Bureaux	2 187	17/01/89	2 081 976,29
COMPIEGNE (60) ZAC La croix Saint Ouen 60200 COMPIEGNE	Bureaux	1 088	18/02/92	896 364,39
SCHILTIGHEIM (67) 1/3, rue Jean Monnet	Bureaux	2 522	11/12/06	3 469 170,59
BRON - (69) 132 avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	482	17/06/83	450 454,73
ECULLY (69) angle 20 chemin de Randin et de Vernique	Bureaux	467	19/02/86	667 930,78
LIMONEST Dardilly (69) 565 rue du Sans Souci	Activités	2 616	10/06/88	2 571 083,68
BRON (69) L'Atrium - 1 rue du Colonel Chambonnet	Bureaux	720	17/06/88	859 242,85
ST GENIS LAVAL (69) rue des Moulins	Entrepôts	2 222	13/12/88	731 755,28

Situation	Description sommaire	m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Valeurs comptables (€)
LYON - « Le Britannia » (69) 20 bd Deruelle	Bureaux	829	21/04/89	771 691,81
LYON- Gerland (69) 213, rue du Château de Gerland Av. Tony Garnier Les Jardins d'Entreprises	Bureaux	616	16/05/90	594 551,17
BRON - Activillage (69) 18 rue du 35 <sup>ème</sup> Régiment d'aviation bd des Droits de l'homme	Bureaux	1 513	12/07/90	1 046 130,92
CHALON SUR SAONE (71) rue du 11 Novembre	Commerces	382	09/07/76	259 935,45
LE MANS (72) 50-54 av. du Général de Gaulle	Commerces	1 182	12/06/80	807 979,79
ROUEN - « Le Challenger » (76) 3 rue du Four	Bureaux	2 541	01/06/89	3 104 086,55
ROUEN (76) rue Henri Rivière	Bureaux	1 517	26/12/90	1 341 551,35
BEAUMONT DE LOMAGNE (82) boulevard de Verdun	Commerces	1 200	18/05/81	396 367,44
LONDRES (GRANDE BRETAGNE) angle de Wimpole Street et de Wigmore Street	Bureaux	608	14/02/90	5 225 952,31

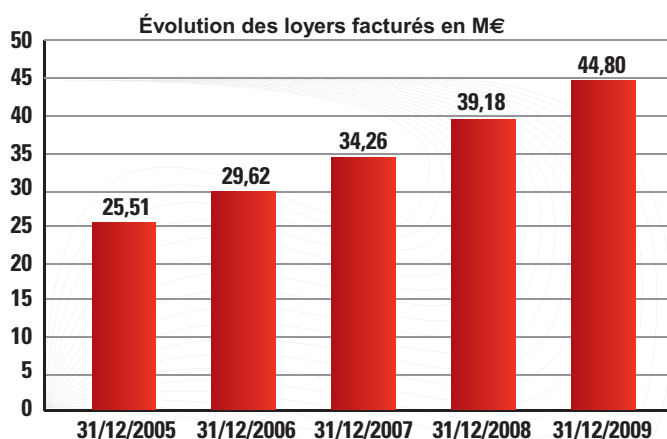
# Situation locative

Exercice clos le 31 décembre 2009

## Évolution des loyers

Les loyers, hors charges, s'élèvent à 44,80 millions d'euros en 2009 contre 39,18 millions d'euros en 2008.

Cette hausse des loyers provient des relocations, des révisions de loyers, des loyers facturés sur les nouveaux investissements et des indexations induites par l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008.



91/97 avenue de Fontainebleau - Kremlin Bicêtre (94)



## Mouvements locatifs

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2008 était de 19 514 m<sup>2</sup>.

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2009 :

- 17 295 m<sup>2</sup> ont été libérés,
- 19 061 m<sup>2</sup> ont été reloués, dont 9 569 m<sup>2</sup> sur les vacances antérieures.

Au 31 décembre 2009, les surfaces vacantes étaient de 16 352 m<sup>2</sup>.

**Les principaux mouvements des locataires intervenus au cours de l'année 2009 sont les suivants :**

Locaux libérés	Surface libérée en m <sup>2</sup>	reloué	Surface relouée en m <sup>2</sup>
<b>Paris</b>			
Paris Saint Martin	909	x	595
Paris 9 <sup>ème</sup> *	195		
<b>Île de France</b>			
Créteil	860	x	122
Rungis	372	x	42
Vélizy	2757	x	2757
Neuilly Plaisance	2947	x	1669
Cergy Pontoise	696	x	696
Le Pecq	245	x	245
Les Mureaux**	500		
Courbevoie	1295	x	1295
Kremlin Bicêtre	318		
Voisins Le Bretonneux	1275		
Saint Aubin	353	x	370
La Varenne Saint Hilaire	62		
Montigny Le Bretonneux	1555		
Boulogne Rue de Sèvres	167	x	167
Montrouge	277		
<b>Régions</b>			
Lille Tertiaire VI	586	x	586
Compiègne	236	x	236
Meylan**	172		
Bron Atrium	174		
Le Mans	755	x	604
Toulouse Futuropolis	347	x	108
Dijon	141		
Rouen Challenger	101		

\* vendu en 2010

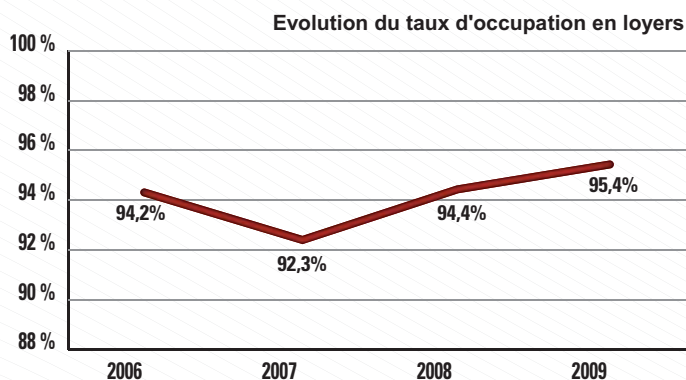
\*\* vendu en 2009

Sur les vacances antérieures, les relocations sont les suivantes :

Locaux reloués	Surface relouée en m <sup>2</sup>
<b>Ile de France</b>	
Villepinte	400
Cergy Pontoise	3150
Courbevoie	1443
Rungis	1348
Vélizy	342
<b>Régions</b>	
Bron Atrium	240
Schiltigheim	1138
Eybens	81
Rouen	277
Lille Tertiaire VI	1150

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation au 31/12/2009 s'élève à 95,42 % en loyer et 94,27 % en surface.



## Encaissement des loyers

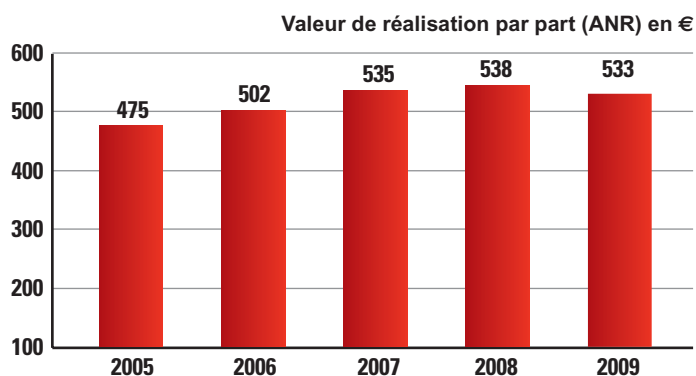
Les loyers et charges facturés en 2009 ont été encaissés à hauteur de 98,4 % au 31/12/2009.

## Expertise des immeubles

Les expertises 2009 ont été effectuées par Foncier Expertises et Atisreal Expertise.

L'estimation globale du patrimoine, hors droits et hors frais, au 31/12/2009 s'élève à 535 millions d'euros, ce qui se traduit par une évolution de la valeur de réalisation par part de 532,68 € en 2009 contre 538,37 € en 2008.

A périmètre constant, l'expertise du patrimoine diminue de 1,4 %.



Les augmentations de valeur les plus sensibles concernent les immeubles de Courbevoie - rue Paul Bert, Montigny- 1, rue des Hérons, La Varenne Saint Hilaire - 93, avenue du Bac, Marseille - 33/35, avenue Jean-François Leca, Cagnes-Sur-Mer - avenue du Général Leclerc, ou encore Bordeaux Pessac - 142, avenue de Canéjan.

Parmi les immeubles dont la valeur a été revue à la baisse figurent notamment ceux de Paris Tour Montparnasse - 33, avenue du Maine, Neuilly Plaisance - 2/8 rue Paul Cézanne, Voisins Le Bretonneux - 164/168, avenue Joseph Kessel, Boulogne Billancourt - 19 rue de Sèvres ou Paris « Héron Building » - 69 avenue du Maine.

## Évolution du patrimoine

### Investissements

Locaux	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date
<b>Paris / Île de France</b>			
La Défense - Tour Areva (37 <sup>ème</sup> et 38 <sup>ème</sup> étages)	Bureaux	3 994	12/02/2009
Paris 12 <sup>e</sup> - Tour de Lyon (10 <sup>ème</sup> et 11 <sup>ème</sup> étages)	Bureaux	3 495	04/03/2009
Issy les Moulineaux	Bureaux	1 228	12/06/2009
<b>Régions</b>			
Orléans	Bureaux	7 390	Date acquisition : 14/04/2009

### Arbitrage

Locaux	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date
<b>Régions</b>			
Meylan	Bureaux	172	28/08/2009
Nancy	Bureaux	770	09/12/2009
<b>Paris / Île de France</b>			
Les Mureaux	Bureaux	500	22/12/2009

## Travaux

Les principales dépenses de grosses réparations et de travaux d'investissement en 2009 ont concerné les immeubles suivants:

Locaux	Nature travaux	Montants
<b>Île de France</b>		
Courbevoie	Restructuration	1 915 797 €
Elancourt	Extension et étanchéité	1 638 284 €
Rueil Malmaison	Climatisation	573 054 €
Rungis	Extension d'un RIE et restructuration de l'immeuble	1 199 411 €
La Varenne Saint Hilaire	Remise en état	318 161 €
Kremlin Bicêtre	Rénovation façade	310 669 €
Neuilly Plaisance	Climatisation et garde corps	251 830 €
Argenteuil	Climatisation et garde corps	152 140 €
Guyancourt	Climatisation et réfection	210 709 €
Le Pecq	Rénovation des locaux et climatisation	218 146 €
Croissy Beaubourg	Etanchéité	75 251 €
<b>Régions</b>		
Lille	Rénovation des locaux	245 618 €
Saint Aubin	Remise en état et garde corps	170 914 €
Reims	Remise en état et garde corps	147 465 €
Schiltigheim	Rénovation	101 663 €
Rouen le Challenger	Rénovation parties communes et électricité	76 924 €
<b>TOTAL</b>		<b>7 279 984 €</b>

# Comptes de l'exercice

Exercice clos le 31 Décembre 2009

<b>État du patrimoine</b>	<b>20</b>
<b>Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres</b>	<b>21</b>
<b>Compte de résultat</b>	<b>22</b>
<b>Tableau récapitulatif des placements immobiliers</b>	<b>23</b>
<b>Bilan</b>	<b>24</b>
<b>Annexe</b>	<b>26</b>
<b>Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion</b>	<b>33</b>
<b>Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels</b>	<b>36</b>
<b>Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées</b>	<b>37</b>
<b>Organisation et contrôle</b>	<b>38</b>
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>39</b>
<b>Résolutions</b>	<b>40</b>

## État du patrimoine

(en euros)

	31/12/2009		31/12/2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
• Terrains et constructions locatives	450 042 901,63	534 982 838,15	400 195 110,74	489 931 666,00
• Immobilisations en cours				
• Commissions de souscription				
• Frais de recherche des immeubles				
• TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
• Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
• Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-10 550 275,73		-10 195 797,04	
• Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>439 492 625,90</b>	<b>534 982 838,15</b>	<b>389 999 313,70</b>	<b>489 931 666,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>				
• Associés capital souscrit non appelé				
• Immobilisations incorporelles	0,00		0,00	
• Immobilisations corporelles d'exploitation				
• Immobilisations financières	323 750,36	323 750,36	265 889,14	265 889,14
<b>CRÉANCES</b>				
• Locataires et comptes rattachés	3 410 342,17	3 410 342,17	2 747 945,07	2 747 945,07
• Autres créances	9 992 457,04	9 992 457,04	4 157 318,35	4 157 318,35
• Provisions pour dépréciation des créances	-1 894 943,25	-1 894 943,25	-1 056 656,78	-1 056 656,78
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
• Valeurs mobilières de placement	36 310 000,00	36 310 000,00	62 688 000,00	62 688 000,00
• Fonds de roulement				
• Autres disponibilités	11 543 400,77	11 543 400,77	1 243 024,42	1 243 024,42
<b>DETTES</b>				
• Dettes financières	-8 309 629,62	-8 309 629,62	-7 089 325,35	-7 089 325,35
• Dettes d'exploitation				
• Dettes diverses	-18 717 192,85	-18 717 192,85	-14 513 626,36	-14 513 626,36
<b>TOTAL II</b>	<b>32 658 184,62</b>	<b>32 658 184,62</b>	<b>48 442 568,49</b>	<b>48 442 568,49</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
• Charges constatées d'avance	0,00	0,00	384,15	384,15
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
• Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>384,15</b>	<b>384,15</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>472 150 810,52</b>		<b>438 442 266,34</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>567 641 022,77</b>		<b>538 374 618,64</b>
Nombre de parts**	1 065 641	1 065 641	1 000 000	1 000 000
Valeur unitaire par part	443,07	532,68	438,44	538,37

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L 214-78 et R 214-122 du code monétaire et financier

\*\* Nombre de parts total souscrites

## Tableau d'analyse de la Variation des Capitaux Propres<sup>(1)</sup>

(en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture 01/01/2009	Affectation résultat N - 1 31/12/2008	Autres mouvements	Situation au 31/12/2009
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>				
<b>Capital</b>	<b>305 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 020 505,00</b>	<b>325 020 505,00</b>
	0,00		0,00	0,00
Capital souscrit	305 000 000,00		20 020 505,00	325 020 505,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
<b>Primes d'émission</b>	<b>99 308 066,67</b>	<b>0,00</b>	<b>11 486 477,54</b>	<b>110 794 544,21</b>
Primes d'émission	115 235 670,69		13 915 892,00	129 151 562,69
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvement sur prime d'émission	-15 927 604,02		-2 429 414,46	-18 357 018,48
<b>Primes de fusion</b>	<b>25 535 603,83</b>		<b>0,00</b>	<b>25 535 603,83</b>
<b>Ecarts d'évaluation</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ecart de réévaluation	0,00		0,00	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00		0,00	0,00
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Plus values réalisées sur cessions</b>	<b>4 296 813,42</b>		<b>364 135,93</b>	<b>4 660 949,35</b>
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	9 296 813,42		364 135,93	9 660 949,35
Distribution de plus value	-5 000 000,00		0,00	-5 000 000,00
<b>Réserves</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>403 570,03</b>	<b>3 898 212,39</b>	<b>0,00</b>	<b>4 301 782,42</b>
Distribution de report à nouveau	0,00			0,00
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>3 898 212,39</b>	<b>-3 898 212,39</b>	<b>1 837 425,71</b>	<b>1 837 425,71</b>
Résultat de l'exercice	30 923 197,74		0,00	34 828 466,21
Acomptes sur distribution	-27 024 985,35		0,00	-32 991 040,50
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>438 442 266,34</b>	<b>0,00</b>	<b>33 708 544,18</b>	<b>472 150 810,52</b>

(1) correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'Etat du patrimoine.

## Compte de Résultat

(en euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Charges (hors taxes)</b>		
<b>Charges immobilières</b>	<b>13 289 313,35</b>	<b>12 319 514,60</b>
• Charges ayant leur contrepartie en produits	9 509 298,77	9 083 778,96
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	262 917,67	363 946,56
• Grosses réparations	2 149 084,21	1 277 305,69
• Autres charges immobilières	1 368 012,70	1 594 483,39
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>9 287 553,17</b>	<b>8 699 844,22</b>
• Diverses charges d'exploitation	5 473 960,42	5 180 535,01
• Dotation aux amortissements d'exploitation	35 006,56	35 006,56
• Dotation aux provisions d'exploitation	3 638 611,10	3 112 042,88
- Provisions pour créances douteuses	1 138 611,10	517 575,38
- Provisions pour grosses réparations	2 500 000,00	2 594 467,50
• Autres charges	139 975,09	372 259,77
<b>Charges financières</b>	<b>35 367,49</b>	<b>34 983,29</b>
• Charges financières diverses	35 367,49	34 983,29
• Dotation aux amortissements et aux provisions, charges financières	0,00	0,00
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total charges</b>	<b>22 612 234,01</b>	<b>21 054 342,11</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>34 828 466,21</b>	<b>30 923 197,74</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>57 440 700,22</b>	<b>51 977 539,85</b>
<b>Produits (hors taxes)</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>54 309 759,33</b>	<b>48 260 972,78</b>
• Produits de l'activité immobilière	54 309 759,33	48 260 972,78
- Loyers	44 800 460,56	39 177 193,82
- Charges facturées	9 509 298,77	9 083 778,96
• Produits Annexes	0,00	0,00
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>2 449 409,83</b>	<b>1 723 199,88</b>
• Reprises d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00
• Reprises de provisions d'exploitation	2 344 543,54	1 339 471,92
- Provisions pour créances douteuses	199 022,23	63 932,83
- Provisions pour grosses réparations	2 145 521,31	1 275 539,09
• Transfert de charges d'exploitation	3 562,90	1 766,60
• Autres produits	101 303,39	381 961,36
<b>Produits financiers</b>	<b>681 531,06</b>	<b>1 993 367,19</b>
• Produits financiers	681 531,06	1 993 367,19
• Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>57 440 700,22</b>	<b>51 977 539,85</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>57 440 700,22</b>	<b>51 977 539,85</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

Placements immobiliers	31/12/2009		31/12/2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	393 389 536,27	451 595 000,00	350 551 597,96	414 785 000,00
Bureaux professionnels	1 539 735,07	2 575 000,00	1 539 735,07	2 600 000,00
Locaux d'activité	16 959 348,91	24 120 000,00	14 978 689,87	21 965 000,00
Commerces	20 183 990,70	34 951 176,15	20 020 535,57	33 930 000,00
Entrepôts	6 278 747,66	8 565 000,00	6 254 509,81	8 400 000,00
Hôtels	6 850 042,46	8 276 662,00	6 850 042,46	8 251 666,00
<b>TOTAL</b>	<b>445 201 401,07</b>	<b>530 082 838,15</b>	<b>400 195 110,74</b>	<b>489 931 666,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux*				
Bureaux professionnels				
Locaux d'activité	5 189 600,00	4 900 000,00		
Commerces				
Entrepôts				
Hôtels				
<b>TOTAL</b>	<b>5 189 600,00</b>	<b>4 900 000,00</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>450 391 001,07</b>	<b>534 982 838,15</b>	<b>400 195 110,74</b>	<b>489 931 666,00</b>

\* Immeuble en VEFA acquis le 14/04/2009

Pour mémoire

## Bilan au 31 décembre 2009

Établi selon la forme recommandée par le Plan Comptable Général

### Actif

	Situation au 31/12/2009			31/12/2008
	Valeur brute	Corrections de valeurs	Valeur nette	Valeur nette
<b>Actif immobilisé</b>				
• Associés Capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>17 857 208,70</b>	<b>17 857 208,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
• Frais d'établissement	17 857 208,70	17 857 208,70	0,00	0,00
• Frais de fusion	0,00		0,00	0,00
<b>Immobilisations locatives et autres</b>	<b>450 391 001,07</b>	<b>348 099,44</b>	<b>450 042 901,63</b>	<b>400 195 110,74</b>
• Terrains et constructions locatives	422 019 708,65	348 099,44	421 671 609,21	382 706 479,84
• Immobilisations en cours	5 189 600,00		5 189 600,00	0,00
• Travaux	21 452 924,21		21 452 924,21	15 759 862,69
• Autres immobilisations corporelles	1 728 768,21		1 728 768,21	1 728 768,21
<b>Immobilisations financières</b>	<b>323 750,36</b>		<b>323 750,36</b>	<b>265 889,14</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>468 571 960,13</b>	<b>18 205 308,14</b>	<b>450 366 651,99</b>	<b>400 460 999,88</b>
<b>Actif circulant</b>				
<b>Créances</b>	<b>13 402 799,21</b>	<b>1 894 943,25</b>	<b>11 507 855,96</b>	<b>5 848 606,64</b>
• Locataires et comptes rattachés	3 410 342,17	1 894 943,25	1 515 398,92	1 691 288,29
• Créances fiscales et sociales	1 404 579,71		1 404 579,71	1 065 680,91
• Associés impôts retenus sur cessions	20 014,08		20 014,08	0,00
• Créances à recevoir augmentation capital	2 340 250,00		2 340 250,00	0,00
• Autres créances	6 227 613,25		6 227 613,25	3 091 637,44
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>36 310 000,00</b>		<b>36 310 000,00</b>	<b>62 688 000,00</b>
<b>Disponibilités</b>	<b>11 543 400,77</b>		<b>11 543 400,77</b>	<b>1 243 024,42</b>
• Fonds de remboursement				
• Autres disponibilités	11 543 400,77		11 543 400,77	1 243 024,42
<b>TOTAL II</b>	<b>61 256 199,98</b>	<b>1 894 943,25</b>	<b>59 361 256,73</b>	<b>69 779 631,06</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
• Charges constatées d'avance	0,00		0,00	384,15
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00
- Commission de souscription				
- Frais de recherche des immeubles				
- TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
- Autres frais d'acquisition des immeubles				
- Autres charges à étaler				
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>384,15</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL I + II+ III</b>	<b>529 828 160,11</b>	<b>20 100 251,39</b>	<b>509 727 908,72</b>	<b>470 241 015,09</b>

## Passif

	31/12/2009	31/12/2008
	Valeur nette	Valeur nette
<b>Capitaux propres</b>		
• Augmentation de capital de 2005 à 2009 (7 tranches)	172 621 155,00	152 600 650,00
• Capital	152 399 350,00	152 399 350,00
	<b>325 020 505,00</b>	<b>305 000 000,00</b>
• Prime d'émission nette	110 794 544,21	99 308 066,67
- Prime d'émission	129 151 562,69	115 235 670,69
- (-) Prélèvement sur prime d'émission	-18 357 018,48	-15 927 604,02
• Prime de fusion	25 535 603,83	25 535 603,83
• Ecart d'évaluation		
• Ecart de réévaluation		
• Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable		
• Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles locatifs	4 660 949,35	4 296 813,42
• Report à nouveau	4 301 782,42	403 570,03
- Distribution Report à nouveau		
• Résultat de l'exercice :		
- Résultat	34 828 466,21	30 923 197,74
- Acomptes	-32 991 040,50	-27 024 985,35
(-) Acomptes sur distribution t1	-24 741 040,50	
(-) Acomptes sur distribution t2	-8 250 000,00	
<b>TOTAL I</b>	<b>472 150 810,52</b>	<b>438 442 266,34</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
• Provision pour risques et éventualités diverses		
• Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices :	10 550 275,73	10 195 797,04
- Provisions pour grosses réparations	10 550 275,73	10 195 797,04
• Autres provisions pour risques et charges		
<b>TOTAL II</b>	<b>10 550 275,73</b>	<b>10 195 797,04</b>
<b>Dettes</b>		
• Dettes financières	<b>27 026 822,47</b>	<b>21 602 951,71</b>
- Dépôts de garantie	8 309 629,62	7 089 325,35
- Emprunts	8 309 629,62	7 089 325,35
	0,00	0,00
• Dettes d'exploitation :	0,00	0,00
- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
• Dettes diverses :	18 717 192,85	14 513 626,36
- Dettes fiscales et sociales	1 225 875,07	801 428,27
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
- Associés versements non encaissés	8 303 327,52	8 163 284,74
- Autres dettes diverses	9 187 990,26	5 548 913,35
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
• Produits constatés d'avance	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>27 026 822,47</b>	<b>21 602 951,71</b>
<b>TOTAL GENERAL I + II+ III</b>	<b>509 727 908,72</b>	<b>470 241 015,09</b>

# Annexe

## Aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009

### Information sur les règles générales d'évaluation

Dans le cadre des règles comptables applicables aux SCPI, ELYSEES PIERRE est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis N° 98-06 du CNC et Règlement CRC N° 99-06) régies par l'arrêté du 26 avril 1995.

Depuis la fusion réalisée au cours du premier trimestre 2000, le patrimoine de la Société est comptabilisé :

- pour la SCPI absorbante (Elysées Pierre 3) en coût historique, c'est-à-dire au prix de revient des immeubles.
- pour les SCPI absorbées en valeur d'apport (expertise du 30 juin 1999).

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi la valeur vénale au mois de novembre 2009. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité.

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

La Société de Gestion arrête chaque année les différentes valeurs de la Société : valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution. Ces valeurs ont été arrêtées au 31 décembre 2009.

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements.

Toutefois, afin de permettre à la société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision à cet effet. Les provisions des SCPI absorbées avaient été reprises dans les actifs nets apportés lors de la fusion.

Les frais d'établissement (frais sur acquisition et augmentation de capital) ont été amortis chaque année sur les primes d'émission. Nous rappelons que les frais d'établissement des SCPI absorbées ont été exclus de l'actif net apporté lors de la fusion.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 et à l'occasion de la fusion, la Société de Gestion perçoit une commission qui a été ramenée de 9 % à 8,5 % HT sur les produits locatifs, constitués par les loyers et les charges refacturées aux locataires, et les produits financiers. Cette commission a fait l'objet d'une résolution soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 septembre 2000 qui a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2000.

### Faits marquants de l'exercice 2009

La 7<sup>ème</sup> augmentation de capital de la SCPI ELYSEES PIERRE a été ouverte au public le 2 novembre 2009, pour un montant de 55 millions d'euros (prime d'émission et commissions de souscription incluses). Le prix de souscription à cette augmentation de capital qui se poursuit en 2010 est de 550 € par part (tous frais inclus).

Au 31 décembre 2009, 65,6 % des parts proposées au public avaient été souscrites, ce qui représente un montant de 33,9 millions d'euros (hors commissions de souscriptions acquises à la société de gestion et aux réseaux distributeurs). A ce stade, la collecte de la 7<sup>ème</sup> augmentation de capital a concerné 545 clients : 298 anciens associés (55 %) et 247 nouveaux souscripteurs (45 %). Pour la précédente augmentation de capital, la répartition était de 40 % d'anciens associés et de 60 % de nouveaux souscripteurs.

## Annexe Spécifique aux Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009

### A/ Méthodes d'évaluation du patrimoine immobilier

L'estimation du patrimoine immobilier a été réalisée immeuble par immeuble en utilisant les méthodes en usage dans la profession et prescrites par l'AMF et le Conseil National de la Comptabilité : l'approche par le revenu et l'approche par comparaison directe.

L'évaluation au 31 décembre 2009 repose sur l'expertise ou l'actualisation réalisée par les experts désignés.

Le calcul de la valeur vénale résulte d'une comparaison entre, d'une part, la capitalisation du revenu net par un taux de rendement qui prend en compte la tendance

actuelle du marché sur ce secteur et, d'autre part, le prix moyen au mètre carré, compte tenu du marché actuel de l'immobilier pour des biens comparables.

Les évaluations retenues au 31 décembre 2009 ont été réalisées par les experts désignés : le cabinet Foncier Expertise nommé lors de l'Assemblée du 3 juin 1998 - et renouvelé par les Assemblées du 5 juin 2002 et du 14 juin 2006 - et le cabinet Atis Real Expertise nommé lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2007.

Tour Franklin - La Défense (92)

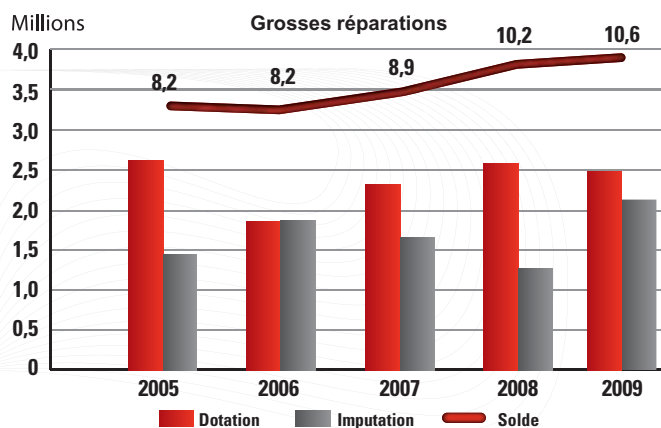


### B/ Provision pour grosses réparations

La société de gestion établit un plan prévisionnel de travaux sur 5 ans immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparations est constituée au fil de l'eau pour permettre de réaliser les travaux inscrits au budget.

Au cours de l'exercice 2009, la provision pour grosses réparations a été dotée à hauteur de 2 500 000 € contre 2 594 467,50 € en 2008. Au cours de l'exercice, cette provision a été utilisée pour 2 145 521,31 €. A la clôture de l'exercice, elle s'élève à 10 550 275,73 € ce qui représente 2,34 % de la valeur comptable du patrimoine immobilier contre 2,55 % à la clôture de l'exercice précédent.

Le détail de l'évolution de la provision pour grosses réparations sur les 5 derniers exercices est le suivant :



## C/Informations diverses

### 1. L'Etat du Patrimoine

Cet état compare les valeurs de bilan et les valeurs estimées des éléments d'actif et de passif. Dans les comptes qui vous sont présentés, les valeurs estimées concernent uniquement le patrimoine immobilier : les autres éléments d'actif ou de passif n'ont pas subi de corrections par rapport à leur valeur comptable.

Ce tableau donne par lecture directe la valeur comptable de la société à la clôture de l'exercice (total des colonnes valeurs bilantielles) ainsi que la valeur de réalisation (total des colonnes valeurs estimées).

Les capitaux propres comptables s'établissent à 472 150 810,52 € au 31 décembre 2009 contre 438 442 266,34 € au 31 décembre 2008.

La valeur de réalisation s'établit à 567 641 022,77 € au 31 décembre 2009 contre 538 374 618,64 € au 31 décembre 2008.

#### 1.1. Placements immobiliers

La valeur comptable des actifs immobiliers s'élève à 450 042 901,63 € au 31.12.2009 contre 400 195 110,74 € au 31.12.2008. Cette augmentation de 49,8 M€ - soit 12,5 % - résulte des mouvements suivants :

	31/12/2009
• les acquisitions de l'exercice (HD)	45,0 M€
• les travaux d'investissement	5,7 M€
• les cessions de l'exercice	- 0,8 M€
• la dotation aux amortissements (bail à construction)	- 0,03 M€
	49,8 M€

La provision pour grosses réparations est de 10 550 275,73 € au 31 décembre 2009, en augmentation de 354 478,69 € par rapport au 31 décembre 2008.

La valeur estimée des placements immobiliers est de 534 982 838,15 € contre 489 931 666 € au 31.12.2008, ce qui représente une progression de 9,20 %.

#### 1.2 Autres actifs et passifs d'exploitation

Le total des autres actifs et passifs d'exploitation est de 32 658 184,62 € au 31 décembre 2009, comparé à un total de 48 442 568,49 € au 31 décembre 2008.

Cette baisse de 15,8 M€ s'explique principalement par une diminution de la trésorerie, placements compris, de 16,1 M€.

#### 1.2.1 Les autres actifs immobilisés (hors placements immobiliers)

Les autres actifs immobilisés concernent exclusivement les immobilisations financières pour un montant de 323 750,36 € - contre 265 889,14 € au 31 décembre 2008 - représentant les fonds de roulement versés aux gérants d'immeubles au titre d'avances.

#### 1.2.2. Les créances

Le poste "locataires et comptes rattachés" représente les loyers et charges facturés et non encore encaissés pour un montant brut de 3 410 342,17 € contre 2 747 945,07 € au 31 décembre 2008. Cette augmentation est consécutive à l'augmentation du montant total des loyers, à l'octroi de franchises, à des délais de règlement accrus pour certains locataires et à une augmentation des créances douteuses.

Le montant des créances douteuses HT est de 2 164 570,83 € en fin d'exercice et celui des provisions pour créances douteuses de 1 894 943,25 € comparé à 1 056 656,78 € au 31 décembre 2008.

Les litiges concernent principalement cinq locataires, dont quatre d'entre eux étaient déjà classés en clients douteux en 2008 :

- Un locataire de l'immeuble de Courbevoie, dont le montant des créances est en augmentation depuis le début de l'exercice, et qui reste devoir à la SCPI 433 K€ HT au 31 décembre 2009.
- Un locataire ayant occupé l'immeuble du Kremlin-Bicêtre (94) qui a contesté la facture de remise en état des locaux au moment de son départ en 2007 et pour lequel une provision a été constatée pour 290 K€ HT.
- Deux locataires de l'immeuble de Montrouge qui connaissent des difficultés de trésorerie et dont le montant des créances impayées au 31 décembre 2009 est de 341 K€ HT.

Le locataire en place dans l'immeuble de Vélizy qui avait bloqué un trimestre de loyer sur exercice antérieur, d'un montant de 102 K€ HT au 31 décembre 2008, en raison d'un litige sur la climatisation des locaux, a réglé sa créance.

En revanche, la SCPI ELYSEES PIERRE rencontre des difficultés accrues pour récupérer ses créances sur un des locataires de l'immeuble de Rosny-La-Garenne, qui reste devoir 353 K€ HT.

Le montant total des loyers et charges refacturées passé en pertes en 2009 est de 101 302,37 €, comparé à 1 282,61 € en 2008 et 104 302,19 € au 31 décembre 2007.

La moitié des créances des locataires non douteux a été réglée début 2010.

Les autres créances s'élèvent à 9 992 457,04 € et concernent :

	31/12/2009	31/12/2008
• les créances fiscales (TVA à récupérer)	1 404 579,71 €	1 065 680,91 €
• les indemnités à recevoir des assureurs	7 606,72 €	4 043,82 €
• les charges à facturer aux locataires	2 425 851,71 €	2 549 470,35 €
• les débiteurs divers	174 154,82 €	538 123,27 €
• les prélèvements d'impôts sur plus-values de cession *	20 014,08 €	0,00 €
• la collecte sur augmentation de capital	2 340 250,00 €	0,00 €
• les acomptes/promesses d'achats d'actifs	3 620 000,00 €	
<b>TOTAL</b>	<b>9 992 457,04 €</b>	<b>4 157 318,35 €</b>

\* Prélèvement d'impôt à la source pour les personnes physiques sur les plus values de cession d'immeubles (réforme en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004).

### 1.2.3 Les valeurs mobilières de placement et disponibilités

Elles sont constituées de certificats de dépôt négociables de courte durée pour 36 310 000,00 € au 31 décembre 2009 contre 62 688 000,00 € au 31 décembre 2008, et de la trésorerie disponible pour 11 543 400,77 € contre 1 243 024,42 € l'exercice précédent. Les fonds disponibles au 31 décembre 2008 ont été investis pour près de 50 M €. Ceux disponibles au 31 décembre 2009 proviennent essentiellement de la collecte sur la 7<sup>ème</sup> augmentation de capital de la SCPI.

### 1.2.4 Les dettes

Les dettes financières, d'un montant de 8 309 629,62 € au 31 décembre 2009 sont en augmentation de 1 220 304,27 € par rapport au 31 décembre 2008.

Elles représentent les dépôts de garantie des locataires.

Les dettes diverses s'élèvent à 18 717 192,85 € au 31 décembre 2009 contre 14 513 626,36 € au 31 décembre 2008 et se décomposent comme suit :

	31/12/2009	31/12/2008
Solde distribué en janvier 2010 sur le résultat de l'exercice 2009 (8,25 € x 1 000 000 parts)	<b>8 250 000,00 €</b>	<b>8 128 032,00 €</b>
Dettes fiscales (TVA)	<b>1 225 875,07 €</b>	<b>801 428,27 €</b>
Dettes envers les associés	<b>53 327,52 €</b>	<b>35 252,74 €</b>
"Autres dettes diverses"	<b>9 187 990,26 €</b>	<b>5 548 913,35 €</b>
- charges à payer	<b>2 852 608,59 €</b>	<b>2 315 265,59 €</b>
<i>Solde des honoraires de la Société de Gestion</i>	677 175,61 €	399 194,83 €
<i>Solde des honoraires des Commissaires aux Comptes</i>	71 520,81 €	42 988,99 €
<i>Jetons de présence</i>	14 400,00 €	14 400,00 €
<i>Factures fournisseurs à recevoir</i>	2 089 512,17 €	1 858 681,77 €
- créiteurs divers	<b>2 216 035,71 €</b>	<b>502 025,56 €</b>
<i>Dégrèvements d'impôts et redditions de charges</i>	42 031,57 €	494 174,42 €
<i>Commissions de souscription sur le marché primaire du 4<sup>ème</sup> trimestre</i>	2 166 153,00 €	0,00 €
<i>Chèques non encaissés</i>	7 851,14 €	7 851,14 €
- indemnités d'assurances	<b>25 400,42 €</b>	<b>18 162,34 €</b>
- avances reçues des locataires (1 <sup>er</sup> trimestre 2010)	<b>4 093 945,54 €</b>	<b>2 713 459,86 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>18 717 192,85 €</b>	<b>14 513 626,36 €</b>

Tour de Lyon - Paris (75)



## 2. Le Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont augmenté de 33 708 544,18 € passant de 438 442 266,34 € au 31 décembre 2008 à 472 150 810,52 € au 31 décembre 2009. Cette variation est due :

- à l'augmentation de capital : 20 020 505,00 € au titre du capital et 13 915 892,00 € au titre de la prime d'émission, déduction faite des frais d'acquisition des 4 immeubles acquis en 2009 pour 2 429 414,46 €, imputés sur la prime d'émission,
- aux cessions d'immeubles au cours de l'exercice qui dégagent une plus value nette de 364 135,93 €,
- et au résultat non distribué de l'exercice 2009 pour 1 837 425,71 €.

Le total des capitaux propres à la clôture de l'exercice correspond à la valeur comptable de la Société : montant identique au total de la colonne valeurs bilantielles au 31 décembre 2009 de l'Etat du Patrimoine (voir en 1).

Au 31 décembre 2009, la valeur comptable par part s'élève à 443,07 € pour 1 065 641 parts en circulation, comparée à 438,44 € par part au 31 décembre 2008 pour 1 000 000 parts.

## 3. Renseignements concernant les Eléments Hors Bilan

### 3.1. Engagements reçus

Les engagements reçus au 31 décembre 2009 sont des cautions reçues en garantie des loyers. Elles s'élèvent à 3 870 580 € à la clôture de l'exercice.

### 3.2. Engagements donnés

Le montant des engagements donnés au 31 décembre 2009, de 26,4 M€, correspond aux acquisitions en cours à Paris et à Boulogne, conclues en début d'année 2010.

## 4. Le compte de résultat

Pour cet exercice, les produits s'élèvent à 57 440 700,22 € et les charges à 22 612 234,01 €.

Le résultat de l'exercice est de 34 828 466,21 € contre 30 923 197,74 € au 31 décembre 2008.

### Analyse des produits

Les loyers progressent de 14,35 % par rapport à l'an dernier : 44 800 460,56 € contre 39 177 193,82 €. Cette progression est due principalement aux relocations en fin d'année 2008 et au cours de l'année 2009, ainsi qu'aux loyers sur nouvelles acquisitions.

Les autres produits d'exploitation sont de 2 449 409,83 € au 31 décembre 2009 comparés à 1 723 199,88 € au 31 décembre 2008. Ils sont composés principalement :

- des reprises de provisions pour grosses réparations de 2 145 521,31 € qui correspondent aux coûts des travaux de grosses réparations effectués sur l'exercice,
- des reprises de provisions pour créances douteuses de 199 022,23 €
- et des reprises de provisions au titre des créances irrécouvrables de 101 303,39 €.

### Analyse des charges

Les charges immobilières s'élèvent à 13 289 313,35 € pour l'exercice 2009 et sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Charges immobilières	31/12/2009	31/12/2008
- Charges refacturables	9 509 298,77 €	9 083 778,96 €
- Charges non récupérables	2 412 001,88 €	1 641 252,25 €
Entretien du patrimoine locatif	262 917,67 €	363 946,56 €
Grosses réparations	2 149 084,21 €	1 277 305,69 €
- Autres charges immobilières	1 368 012,70 €	1 594 483,39 €
Charges de copropriété	834 516,48 €	673 768,76 €
Impôts locaux	459 947,74 €	699 910,44 €
Assurances	73 548,48 €	220 804,19 €
<b>TOTAL</b>	<b>13 289 313,35 €</b>	<b>12 319 514,60 €</b>

Les charges d'exploitation de la société s'élèvent à 9 287 553,17 € et comprennent :

- Les diverses charges d'exploitation : 5 473 960,42 €

	31/12/2009	31/12/2008
- Rémunération de la société de gestion	4 708 003,78 €	4 219 162,34 €
- Honoraires de commercialisation	337 703,63 €	384 535,35 €
- Honoraires d'expertise des immeubles	134 763,24 €	161 791,96 €
- Honoraires des commissaires aux comptes	64 586,00 €	63 575,11 €
- Honoraires de conseils et d'avocats	115 256,44 €	203 825,73 €
- Frais de publicité légale	31 822,00 €	46 926,50 €
- Jetons de présence	14 400,00 €	14 400,00 €
- TVA non récupérable	53 420,81 €	44 973,94 €
- Frais de déplacement	8 816,68 €	5 783,10 €
- Autres	5 187,84 €	35 560,98 €
	<b>5 473 960,42 €</b>	<b>5 180 535,01 €</b>

- La dotation aux amortissements pour l'exercice : 35 006,56 €
- La dotation aux provisions pour créances douteuses qui s'élève pour l'exercice à 1 138 611,10 €. Compte tenu des reprises de provisions de 199 022,23 € et des pertes constatées sur l'exercice, le stock des provisions pour créances douteuses au 31 décembre 2009 est de 1 894 943,25 €, comparé à 1 056 656,78 € au 31 décembre 2008. Les provisions sont déterminées locataire par locataire après examen par le comité des impayés. Le taux de provision – de 25 % à 100 % - est déterminé en fonction de l'ancienneté et du risque de chaque créance.
- La dotation aux provisions pour grosses réparations s'élève à 2 500 000 € contre 2 594 467,50 € l'an passé.
- Les autres charges au 31 décembre 2009, d'un montant de 139 975,09 €, correspondent à hauteur de 119 922,69 € aux pertes sur créances douteuses et à hauteur de 15 165,90 € à une indemnité versée à un locataire de l'immeuble situé à Paris-14<sup>ème</sup>. Fin 2008, ce poste d'un montant de 372 259,77 €, concernait pour l'essentiel des indemnités versées lors du départ de locataires situés à la Varenne Saint Hilaire.

### Produits et charges exceptionnels

Il n'y a eu ni produits, ni charges exceptionnels au titre de l'exercice 2009.

### 5. Valeur vénale des immeubles

L'évaluation effectuée par les experts fait ressortir une valeur vénale des immeubles locatifs de 534 982 838,15 €.

### 6. Valeurs de la Société

- La valeur comptable de la Société est de 472 150 810,52 €, soit 443,07 € par part.
- La valeur de réalisation s'établit à 567 641 022,77 €, soit 532,68 € par part.
- Et la valeur de reconstitution ressort à 639 159 530,57 €, soit 599,79 € par part.

Ces valeurs font l'objet d'une résolution soumise à votre approbation.

8, rue des Minimes - Vincennes (94)



## 7. Affectation des résultats et rentabilité

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 34 828 466,21 € a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2009 34 828 466,21 €  
 + Report à nouveau  
 (après distribution du dernier acompte 2008 en janvier 2009) 4 301 782,42 €  
 Bénéfice distribuable 39 130 248,63 €

Bénéfice distribué (en quatre acomptes :  
 avril, juillet et octobre 2009, janvier 2010) 32 991 040,50 €

Report à nouveau au 31/12/2009  
 (après distribution du dernier acompte) 6 139 208,13 €

La distribution unitaire par part attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice est de 33 € / part composé :

- d'un revenu foncier unitaire de 32,39 €
- et d'un revenu financier par part avant impôt de 0,61 €

Le revenu unitaire attribué aux parts de pleine jouissance était de 33 € en 2008, 32,40 € en 2007, 31,00 € en 2006, 30,00 € en 2005 et 29,20 € en 2004.

### Déclaration Fiscale

Afin de permettre l'établissement de la déclaration générale des revenus, chaque associé a reçu individuellement l'indication du montant de ses revenus imposables.

Nous vous rappelons que les revenus à déclarer correspondent à la quote-part de résultats imposable de l'exercice par nature de revenus (foncier, financier), en application du principe de la transparence fiscale, même s'il se produit un décalage inévitable dans la distribution du dernier acompte de l'exercice versé en janvier 2010.

Le tableau ci-après présente les revenus distribués en fonction des dates d'entrée en jouissance :

Jouissance	Revenu global	Se ventilant en		Prélèvement Taux 30,1 % sur le revenu financier	Revenu net global	Rappel des acomptes trimestriels versés			
		Foncier	Financier			1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>e</sup> trim.	3 <sup>e</sup> trim.	4 <sup>e</sup> trim.
Janvier 2009	33,00	7,81	0,44	0,13	32,82	8,25	8,25	8,25	8,25
Avril 2009	24,75	8,08	0,17	0,05	24,70		8,25	8,25	8,25
Juillet 2009	16,50	8,25	-	-	16,50			8,25	8,25
Octobre 2009	8,25	8,25	-	-	8,25				8,25

## Tableaux complétant le Rapport de la Société de Gestion

### I - Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles

31/12/2009	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				14,41 %	1,84 %		16,25 %
Ile-de-France			1,39 %	59,54 %	3,49 %	3,96 %	68,38 %
Régions	1,55 %		0,21 %	9,78 %	1,20 %	1,64 %	14,38 %
Étranger				0,99 %			0,99 %
<b>TOTAL</b>	<b>1,55 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>1,60 %</b>	<b>84,72 %</b>	<b>6,53 %</b>	<b>5,60 %</b>	<b>100,00 %</b>

31/12/2008	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				13,47 %	1,98 %		15,45 %
Ile-de-France			1,49 %	59,67 %	3,73 %	3,87 %	68,76 %
Régions	1,68 %		0,22 %	10,83 %	1,22 %	0,61 %	14,57 %
Étranger				1,22 %			1,22 %
<b>TOTAL</b>	<b>1,68 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>1,71 %</b>	<b>85,19 %</b>	<b>6,93 %</b>	<b>4,48 %</b>	<b>100,00 %</b>

31/12/2007	Hôtelleries	Habitations	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Activités industrielles	Total
Paris				12,75 %	1,99 %		14,74 %
Ile-de-France			1,54 %	60,06 %	3,66 %	4,37 %	69,62 %
Régions	1,70 %		0,22 %	10,44 %	1,33 %	0,62 %	14,31 %
Étranger				1,33 %			1,33 %
<b>TOTAL</b>	<b>1,70 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>1,76 %</b>	<b>84,57 %</b>	<b>6,98 %</b>	<b>4,99 %</b>	<b>100,00 %</b>

### II - Évolution du capital

Année	Montant du Capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) <sup>(2)</sup>	Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)
2005	220 719 350	54 290 000	723 670	7 953	4 241 940	480
2006	232 159 595	11 440 245	761 179	7 609	1 016 130	540
2007	276 350 435	44 190 840	906 067	8 358	3 430 941	540
2008	305 000 000	28 649 565	1 000 000	8 467	2 067 035	(3)
2009	325 020 505	20 020 505	1 065 641 <sup>(1)</sup>	8 610	1 811 165	550

(1) Ce chiffre prend en compte les parts souscrites au titre de la 7<sup>ème</sup> augmentation de capital.

(2) Avant rétrocessions aux réseaux de distribution

(3) Pas d'augmentation de capital en cours au 31 décembre 2008

### III - Évolution des conditions de cession des parts

Année	nombre de parts cédées (1)	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier (2)	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions (en € HT)
2005	22 940	3,17	Entre 15 jours à 1 mois selon le prix de cession proposé	1 448	342 821,26
2006	28 935	3,80		610	467 282,10
2007	24 813	2,74		915	361 957,89
2008	20 163	2,02	Entre 1 et 3 mois	9 089	346 784,76
2009	34 582	3,25	Un mois	648	591 832,35

(1) Hors parts cédées de gré à gré

(2) Année N+1

### IV - Évolution du prix de la part

	2005	2006	2007	2008	2009
Prix d'exécution net vendeur au 1 <sup>er</sup> janvier	420,00 €	435,00 €	485,00 €	494,00 €	455,00 €
Dividende versé au titre de l'année	30,00 €	31,00 €	32,40 €	33,00 €	33,00 €
Rentabilité de la part (1)	6,40 %	6,00 %	6,01 %	6,06 %	6,18 %
Report à nouveau cumulé par part (2)	0,45 €	1,20 €	0,45 €	4,30 €	5,76 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen de l'année

(2) Report à Nouveau, après affectation du résultat de l'exercice non distribué, rapporté au nombre de parts en circulation

85, rue Caulaincourt - Paris (75)



183, avenue Georges Clémenceau - Nanterre (92)



## V - Évolution par part des résultats financiers

Année	2005	% du total des revenus	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
• Recettes locatives brutes	51,16	92,22	52,31	92,92	54,28	94,60	52,56	92,95	54,32	94,55
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,63	1,14	0,83	1,47	0,49	0,85	2,13	3,76	0,68	1,19
• Produits divers	3,68	6,64	3,16	5,61	2,61	4,54	1,86	3,29	2,45	4,26
<b>TOTAL</b>	<b>55,48</b>	<b>100,00</b>	<b>56,29</b>	<b>100,00</b>	<b>57,38</b>	<b>100,00</b>	<b>56,54</b>	<b>100,00</b>	<b>57,46</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
• Commission de gestion	5,12	9,22	5,36	9,52	5,92	10,32	5,55	9,82	5,48	9,53
• Charges locatives non récupérées et divers	5,66	10,20	5,51	9,79	5,52	9,62	4,05	7,17	3,96	6,89
• Charges locatives récupérables	9,22	16,62	10,25	18,21	10,83	18,88	9,96	17,62	9,51	16,56
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>20,00</b>	<b>36,04</b>	<b>21,12</b>	<b>37,52</b>	<b>22,27</b>	<b>38,82</b>	<b>19,57</b>	<b>34,61</b>	<b>18,94</b>	<b>32,97</b>
• Provisions :										
- pour travaux et risques divers	4,20	7,58	2,64	4,70	2,92	5,08	2,82	4,99	2,50	4,35
- autres	0,24	0,43	0,72	1,28	0,33	0,58	0,59	1,05	1,17	2,04
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>4,44</b>	<b>8,01</b>	<b>3,36</b>	<b>5,97</b>	<b>3,25</b>	<b>5,66</b>	<b>3,42</b>	<b>6,04</b>	<b>3,67</b>	<b>6,40</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24,44</b>	<b>44,05</b>	<b>24,48</b>	<b>43,49</b>	<b>25,52</b>	<b>44,48</b>	<b>22,99</b>	<b>40,65</b>	<b>22,62</b>	<b>39,37</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>31,04</b>	<b>55,95</b>	<b>31,81</b>	<b>56,51</b>	<b>31,86</b>	<b>55,52</b>	<b>33,55</b>	<b>59,35</b>	<b>34,84</b>	<b>60,63</b>
• Revenus distribués avant prélèvement libératoire	30,00		31,00		32,40		33,00		33,00	
• Revenus distribués après prélèvement libératoire <sup>(1)</sup>	29,83		30,94		32,40		32,39		32,82	

(1) Le taux de prélèvement libératoire est de 30,1% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 conformément à la loi n°2008-1249 sur la taxe additionnelle

## VI - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2008 (*)	Durant l'année 2009	Total au 31/12/2009
Fonds collectés*	254 827 890	36 102 550	290 930 440
- commissions de souscription	-13 829 609	-2 166 153	-15 995 762
<b>Fonds collectés nets</b>	<b>240 998 281</b>	<b>33 936 397</b>	<b>274 934 678</b>
+ cessions d'immeubles	26 308 109	1 135 000	27 443 109
- achat d'immeubles	-198 641 577	-44 960 600	-243 602 177
- frais d'acquisition prélevés sur prime émission	-12 013 410	-2 429 414	-14 442 825
- travaux d'investissements	-15 759 863	-5 693 062	-21 452 924
- distribution plus value	-5 832 221	-	-5 832 221
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>35 059 320</b>	<b>-18 011 679</b>	<b>17 047 641</b>

\* Total cumulé depuis le lancement de la 1<sup>ère</sup> augmentation de capital en 2004

# Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

## Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. Elysées Pierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Atisreal Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 13 juin 2007 et la société Foncier Expertises, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 14 juin 2006. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, déterminée par les experts indépendants, ont consisté à en vérifier la concordance avec leurs rapports. Nous estimons que l'intervention des experts indépendants et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note en première partie de l'annexe relative aux méthodes d'évaluation retenues pour certains postes du bilan précise que votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables de présentation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 12 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

SNR Audit  
Gérard Anrep

ERNST & YOUNG et Autres  
Thierry Gorlin

# Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

## Exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité ou leur bien-fondé. Il vous appartient, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leurs approbations.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement conclus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et visée à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante approuvée au cours d'un exercice antérieur, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

### **Avec HSBC REIM (France)**

#### **Nature et objet**

Cette convention précise les modalités de rémunération de la société de gestion.

#### **Modalité**

La rémunération de la gérance pour la gestion du patrimoine immobilier et l'administration de la société est de 8,5 % hors taxes du montant des recettes encaissées hors taxes.

La rémunération versée à la Société de Gestion HSBC REIM (France) s'est élevée à 4 708 003,78 € hors taxes.

Par ailleurs la Société de Gestion HSBC REIM (France) a perçu un montant global de 1 734 199,03 € hors taxes au titre des commissions de souscription.

Par ailleurs la société HSBC REIM a prévu un montant de 29 250 € au titre des frais de traitements, successions et donations, conformément aux dispositions adoptées par les Assemblées Générales des 13 juin 2007 et 19 juin 2008.

Enfin HSBC REIM (France) a perçu 594 032,25 € hors taxes au titre de sa rémunération sur les cessions de parts (y compris cessions de gré à gré).

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

NEUILLY-SUR-SEINE, le 27 mars 2010

SNR Audit  
Gérard ANREP

Les Commissaires aux Comptes :

ERNST & YOUNG et AUTRES  
Thierry GORLIN

# Organisation et contrôle

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi et de la réglementation relatives aux procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 30 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de portefeuille, d'un RCCI (Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité) permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôle et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement AMF.

Par ailleurs, votre Conseil de Surveillance se réunit au minimum une fois par an et, en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Ainsi, votre Conseil de Surveillance s'est réuni cette année trois fois.

Les convocations sont faites, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à l'information des membres du Conseil leur est adressé quelques jours avant la séance. Il est conservé dans les archives de la Société. Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal adressé pour remarques au Président et au Vice-Président du Conseil de Surveillance. Après validation, ce procès-verbal est adressé à tous les membres du Conseil avec la convocation au prochain Conseil à l'ordre du jour duquel figure son approbation. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont signés par le Président et le Secrétaire et sont reportés sur un registre paraphé, conservé par la Société de Gestion.

Les Commissaires aux Comptes assistent à la réunion du Conseil de Surveillance au cours de laquelle sont présentés les comptes de l'exercice clos, de sorte que les membres peuvent les interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 15 membres. La représentativité des porteurs de parts est assurée par l'indépendance de ses membres qui n'ont aucun lien avec le groupe d'appartenance de la Société de Gestion. Des appels à candidatures sont faits chaque année par l'intermédiaire du bulletin trimestriel d'information lorsque des mandats de membre arrivent à échéance. Chaque candidat au poste de membre du Conseil de Surveillance reçoit le règlement intérieur des membres du Conseil de Surveillance adopté le 24 novembre 2009.

Le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil. Les membres du Conseil peuvent, en cours de séance, poser toutes les questions se rapportant à l'ordre du jour ou sur tout acte de gestion ou d'administration.

Votre Conseil de Surveillance est par ailleurs avisé de la politique de gestion des immeubles.

La Société de Gestion reste cependant seule décisionnaire en ce qui concerne les cessions d'actifs et projets d'acquisition d'immeubles.

La mission du Conseil de Surveillance, sa composition, son fonctionnement, les règles régissant la participation des Membres du Conseil de Surveillance aux travaux du Conseil, le droit de communication et les demandes d'information... ont été précisés dans un règlement intérieur adopté lors de la séance du Conseil de Surveillance du 24 novembre 2009.

18, avenue de Messine - Paris (75)



12, boulevard du Mont d'Est - Noisy le Grand (93)



# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et à l'article 19 des statuts de notre Société, nous vous rendons compte des contrôles que nous avons exercés en cours d'exercice et de notre opinion sur l'activité de la Société de Gestion, les comptes de l'exercice et les résolutions qui vous sont proposées.

La Société de Gestion a mis à notre disposition tout ce qui était nécessaire à l'accomplissement de notre tâche au cours de l'exercice et nous a présenté lors de la séance du Conseil de Surveillance du 11 Mars 2010 le projet de rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Nous avons vérifié l'exactitude et la sincérité des informations qu'il contient et nous n'avons pas d'observations à formuler à son sujet.

Les comptes, sur la base desquels les acomptes ont été répartis, après vérification et approbation par les Commissaires aux Comptes, nous ont été régulièrement communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires.

Ils n'appellent de notre part aucun commentaire supplémentaire et nous vous invitons à les approuver.

Par ailleurs, la convention de gestion avec la Société HSBC REIM (France) s'est poursuivie dans les mêmes conditions.

En ce qui concerne le Conseil de Surveillance, quatre Membres sur les cinq dont les mandats arrivent à échéance en ont sollicité le renouvellement.

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion a fait appel à candidatures dans le bulletin trimestriel d'information adressé aux Associés et neuf candidatures ont été reçues.

Il y aura en conséquence, treize candidats pour cinq postes à pourvoir.

Nous vous informons également que le Conseil de Surveillance dans sa séance du 24 Novembre 2009 a adopté le règlement intérieur du Conseil de Surveillance élaboré par un groupe de travail ad hoc.

Ce règlement rappelle que la mission essentielle du Conseil de Surveillance est d'être l'organe de surveillance de la SCPI en contrôlant la Société de Gestion. Il précise les règles de fonctionnement du Conseil : nombre, nomination, réunions, informations... ainsi que les obligations de confidentialité et de respect des règles de gestion des conflits d'intérêts auxquels sont soumis les Membres du Conseil. La 19<sup>ème</sup> résolution vous invite à en prendre acte. Un exemplaire du règlement peut être obtenu sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Nous vous invitons donc à approuver les résolutions qui vous sont proposées en Assemblée Générale Ordinaire.

Le Président

Avenue du Général de Gaulle - Antony (92)



19, Boulevard Delessert - Paris (75)



# Résolutions

## Soumises à l'assemblée générale ordinaire du 15 juin 2010

### Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, les approuve, ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, tels qu'ils lui sont présentés et les opérations qu'ils traduisent.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance et en tant que de besoin, leur renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de leurs mandats dans toutes leurs dispositions.

### Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 32 991 040,50 € le montant du bénéfice à répartir aux associés et décide de reporter à nouveau la somme de 6 139 208,13 €.

La distribution unitaire attribuée aux parts en pleine propriété et de pleine jouissance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 s'établit à 33 € décomposé en :

- un revenu foncier unitaire de 32,39 €,
- et un revenu financier avant impôt de 0,61 €.

L'Assemblée approuve la répartition de ces résultats faite par la Société de Gestion, par voie de distribution d'acomptes.

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, en approuve les conclusions et reconduit jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire les conditions de rémunération de la Société de Gestion HSBC REIM (France).

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence, à 14 400 € pour 2009.

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2009 à 472 150 810,52 €, soit à 443,07 € par part.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société déterminée par la Société de Gestion s'élevant au 31 décembre 2009 à 567 641 022,77 €, soit à 532,68 € par part.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société déterminée par la Société de Gestion et s'élevant au 31 décembre 2009 à 639 159 530,57 €, soit à 599,79 € par part.

### Résolutions 9 à 13 : Désignation des membres du conseil de surveillance

***Seuls les cinq membres représentant le plus grand nombre de suffrages seront élus parmi les 13 candidats dont les coordonnées figurent sur la convocation et sur le formulaire de vote.***

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Michel CATTIN arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

Elle décide en conséquence, soit de le renouveler s'il obtient un nombre suffisant de voix, soit de le remplacer par le candidat qui aura obtenu un plus grand nombre de voix.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Christian GAZET du CHATELIER arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

Elle décide en conséquence, soit de le renouveler s'il obtient un nombre suffisant de voix, soit de le remplacer par le candidat qui aura obtenu un plus grand nombre de voix.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

### Onzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Bertrand de GELOES arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

Elle décide en conséquence, soit de le renouveler s'il obtient un nombre suffisant de voix, soit de le remplacer par le candidat qui aura obtenu un plus grand nombre de voix.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

### Douzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Bernard LAPIERRE arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

Elle décide en conséquence, soit de le renouveler s'il obtient un nombre suffisant de voix, soit de le remplacer par le candidat qui aura obtenu un plus grand nombre de voix.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

### Treizième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Maurice PELLETIER arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée et qu'il n'en sollicite pas le renouvellement.

Elle décide en conséquence de le remplacer par le candidat qui aura obtenu un nombre suffisant de voix.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

### Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de Ernst & Young et Autres, pour six exercices.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

### Quinzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Philippe PEUCH-LESTRADE pour la durée du mandat de Ernst & Young et Autres, Commissaire aux comptes titulaire.



### **Seizième résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle pour quatre ans aux fins d'expertiser le patrimoine de la SCPI, le mandat de FONCIER EXPERTISE, Expert immobilier agréé par l'AMF.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

### **Dix-septième résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire confirme l'autorisation précédemment donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, sous réserve du respect des dispositions du Code Monétaire et Financier et des dispositions du décret n° 2003-74 du 28 janvier 2003.

### **Dix-huitième résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire confirme l'autorisation précédemment donnée à la Société de Gestion de distribuer tout ou partie du poste « Report à nouveau ».

### **Dix-neuvième résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de l'établissement d'un règlement intérieur des membres du Conseil de Surveillance approuvé par le Conseil de Surveillance du 24 novembre 2009 et ratifie la souscription d'une police d'assurance couvrant la responsabilité des membres du Conseil de Surveillance dans l'exercice de leur mandat, la prime étant à la charge de la SCPI.

### **Vingtième résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer tous dépôts, formalités et publications partout où besoin sera, pour signer toutes les pièces et déclarations, et généralement faire le nécessaire.

ELYSEES PIERRE est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France),  
Société Anonyme au capital de 230 000 euros  
15, rue Vernet - 75008 Paris  
Filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT, elle-même filiale détenue directement à 92,11%  
et indirectement à 100% par HSBC France  
Adresse internet : <http://www.hsbc-reim.com>